PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Région du Grand-Toronto

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants

- Les appartements en copropriété domineront sur le marché du neuf en 2015 et en 2016.
- Les ventes de logements existants augmenteront en 2015, sous l'effet des bas taux hypothécaires et d'un regain de confiance des consommateurs, mais diminueront ensuite en 2016.
- Le nombre croissant d'appartements en copropriété offerts en location fera monter le taux d'inoccupation moyen.
- La baisse des prix du pétrole aura un effet positif sur l'emploi.

Figure 1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) : prévisions de la SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de la revente
5 Marché locatif
6 Économie
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
8 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
9 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf

Grâce à la construction d'appartements en copropriété, le total des mises en chantier d'habitations bondira de 12 % par rapport à 2014 pour s'établir à 32 400 en 2015; il restera ensuite stable, à 32 800, en 2016. Les logements compris dans des tours d'habitation se chiffreront à 18 550 sur le marché du neuf en 2015 et à 20 300 en 2016. Au cours des années 2013 et 2014, c'est plus de 68 000 logements neufs qui avaient été achetés[1]. Ces habitations acquises avant leur construction feront augmenter les mises en chantier au cours des deux prochaines années, les délais de production étant plus longs dans le cas des tours d'habitation. Malgré la robustesse de la demande de logements avec entrée privée, les bureaux qui vendent ce type de logement ont été moins nombreux au cours des cinq dernières années à cause d'une pénurie de terrains disponibles. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles seront plus basses en 2015 et par la suite. Le nombre total de logements commencés sera tout juste inférieur au nombre estimatif de logements correspondant au rythme de formation des ménages. Ce rythme se situera autour de 34 000 ménages formés, ce qui est inférieur à la moyenne annuelle d'environ 37 000 nouveaux ménages calculée pour l'intervalle entre les recensements de 2006 et de 2011.

Vu l'augmentation des ventes sur plan d'appartements en copropriété observée depuis le milieu de 2013, la majorité des logements commencés feront partie de tours d'habitation. De plus, en raison du nombre exceptionnellement élevé d'unités achevées dans des tours d'habitation depuis le début de l'année, les constructeurs pourront consacrer davantage de ressources à la production de nouveaux ensembles. Il s'est achevé 17 166 appartements en copropriété à Toronto pendant les trois premiers mois de 2015 – un niveau record qui dépasse déjà le total annuel de chacune des trois dernières années. Cette hausse tient au nombre élevé d'appartements en copropriété qui étaient en construction en 2013 et en 2014 à la suite du sommet sans précédent de mises en chantier relevé dans la catégorie des tours d'habitation en 2012. Puisque la quantité d'appartements en copropriété qui atteindront le stade de l'achèvement d'ici la fin de 2015 sera considérable, la rareté des ressources (machines et main-d'œuvre) qui limitait jusqu'ici la production de nouveaux ensembles se fera moins sentir.

La demande d'appartements en copropriété devrait rester forte, car l'érosion de l'abordabilité sur le marché des habitations de faible hauteur incite les acheteurs potentiels (particulièrement les accédants à la propriété) à opter pour une copropriété. L'année dernière, 22 000 unités de ce type ont été vendues sur plan[2], ce qui était nettement plus élevé que l'année précédente. De plus en plus de jeunes de la génération Y (les 20-35 ans) attirés par un mode de vie urbain achèteront une copropriété au centre-ville de Toronto. Des baby-boomers bien nantis souhaitant passer à un logement plus petit seront eux aussi attirés par le mode de vie associé à la copropriété, c'est-à-dire le peu d'entretien requis et la proximité des commodités et des moyens de transport, et emboîteront le pas à leurs enfants. Par ailleurs, les faibles taux d'inoccupation et l'augmentation régulière des prix continueront d'attirer un nombre croissant d'investisseurs sur le marché de la copropriété du centre-ville, ce qui stimulera les ventes.

Selon les résultats de recherches effectuées par la SCHL, il faut compter environ 2 ans entre la vente sur plan d'un logement en copropriété et sa mise en chantier. Par conséquent, les ventes conclues l'année dernière commenceront à se traduire par des mises en chantier en 2016.

Malgré les bas taux d'inoccupation des cinq dernières années, tant du côté des appartements traditionnels que du côté des appartements en copropriété, le niveau d'activité est restée très faible sur le marché des immeubles locatifs traditionnels : en moyenne, à peu près 1 500 unités ont été commencées chaque année, comparativement à une moyenne annuelle d'environ 13 000 appartements en copropriété pendant cette période. Selon les prévisions, les constructeurs couleront les fondations d'un nombre accru de logements locatifs en 2016, même si cette production sera loin d'être comparable à celle prévue dans le marché des copropriétés. Le coût croissant des logements pour propriétaires-occupants et la préférence plus marquée des jeunes adultes pour la vie au cœur des centres urbains encourageront les promoteurs à investir dans la construction d'immeubles locatifs.

[1] Realnet Inc.
[2] Realnet Inc.

Même si le marché de la revente de la région du Grand Toronto (RGT) est serré pour les logements de faible hauteur, les prévisions indiquent qu'il y aura moins de ventes de maisons individuelles neuves et, par ricochet, moins de mises en chantier. Les constructeurs devraient commencer environ 7 700 maisons individuelles en 2015 et 7 000 autres en 2016. En raison du coût élevé des terrains, du manque de terrains pouvant être viabilisés et des politiques d'aménagement du territoire, les promoteurs ont ouvert moins de bureaux de vente offrant des habitations de faible hauteur au cours des cinq dernières années. En outre, les ventes de maisons individuelles sont à la baisse depuis 2010. Les promoteurs ont également convaincu des Torontois sensibles au prix d'acquérir des maisons individuelles à un prix plus abordable dans des collectivités voisines, comme Hamilton, Barrie et Kitchener-Waterloo. Le fait que la RGT ait perdu des résidents au profit de ces dernières témoigne de ce virage de la demande.

La maison en rangée deviendra aussi populaire que la maison individuelle sur le marché du neuf de la RGT. Bien qu'elle soit une habitation avec entrée privée, elle aussi, la maison en rangée a une densité plus élevée; elle se vend donc moins cher. Dans bien des cas, des familles qui n'avaient pas les moyens d'acquérir une maison individuelle dans un quartier cher ont trouvé que la maison en rangée répondait à leur besoin d'espace à un prix abordable. La tendance des ventes sur plan de maisons en rangée a augmenté l'année dernière et devrait porter le total des mises en chantier de ce type à 5 050 cette année.

Malgré l'accroissement de leur prix, les maisons individuelles resteront prisées, particulièrement auprès des familles d'acheteurs à la recherche d'un logement d'un cran supérieur leur offrant plus d'espace. L'offre de maisons individuelles s'est raréfiée, entre autres en raison d'une pénurie de terrains. La hausse des prix des maisons individuelles neuves a été supérieure à celle des autres types de logements, et il en sera de même en 2015 et par la suite. Le prix moyen des maisons individuelles augmentera de 5,5 % en 2015 pour atteindre 881 500 $. Des villes comme Brampton ou Milton offrent des maisons individuelles neuves à prix plus bas, tandis que Vaughan et Markham sont celles où les prix sont les plus élevés. Dans les quartiers les plus recherchés du centre-ville de Toronto, tels que Lawrence Park, Forest Hill et Leslieville, le prix moyen devrait dépasser 2 millions de dollars, étant donné le nombre limité de maisons individuelles qui seront construites.

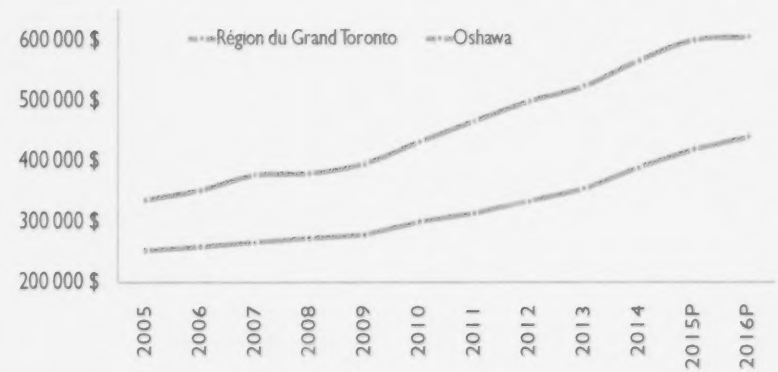
Dans la RMR d'Oshawa, le marché de la revente est très favorable aux vendeurs, si bien que la demande excédentaire débordera sur le marché du neuf. Le prix moyen d'une maison individuelle dans la RMR d'Oshawa correspond à la moitié de celui relevé dans la RMR de Toronto. Les familles qui accèdent à la propriété seront tout particulièrement attirées par les logements plus abordables offerts à Whitby et à Clarington. L'activité s'intensifiera sur le marché du neuf cette année puisque les ventes de logements ont grimpé en 2014. Le nombre total de mises en chantier d'habitations bondira de 12 % pour s'élever à 2 125 en 2015, puis descendra un peu pour s'établir à 1 875 en 2016 (car les faibles ventes prévues pour 2015 se traduiront par une réduction des mises en chantier). La majeure partie des gains se fera dans le segment des maisons individuelles.

Marché de la revente

Dans l'ensemble, les ventes de logements existants seront robustes dans la RGT cette année; elles seront

Figure 2

Ralentissement de la croissance du prix de revente moyen



Sources : Association canadienne de l'immeuble; prévisions (p) de la SCHL

au nombre de 93 400. En effet, la demande sera alimentée par un regain de confiance des consommateurs, les bas taux hypothécaires et une amélioration graduelle de la situation de l'emploi durant l'année. Cependant, un repli des ventes est probable en 2016, étant donné que la croissance économique s'annonce modeste et qu'une baisse de l'abordabilité pèsera sur les achats d'habitations. Dans la RMR d'Oshawa, l'immigration infraprovinciale est élevée dans les groupes d'âge où se trouvent les accédants à la propriété, ce qui fera monter le total des ventes de logements existants à 10 500 en 2015. Celui-ci descendra à 10 100 en 2016.

Figure 3

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble (ACI)
*Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Selon les estimations, la croissance démographique a été de 1,6 % dans la RMR de Toronto entre 2014 et 2015. Chez les 25-54 ans groupe où les travailleurs sont les plus nombreux, elle aurait atteint 1,9 %[3]. Cette progression est encourageante, vu que c'est à cet âge que les ménages sont le plus actifs sur le marché de la propriété. Par contre, le nombre d'emplois n'a augmenté que de 0,7 % chez les 25-54 ans. Même si la croissance démographique continuera de soutenir l'emploi, les gains dans l'emploi seront modestes. Pour cette raison et à cause de l'érosion de l'abordabilité, certains acheteurs potentiels reporteront à plus tard leur décision d'acheter.

Le prix moyen des logements existants augmentera de 5,0 % en 2015 et de 1,7 % en 2016 dans la RGT, pour s'établir à 595 000 $ et 605 000 $, respectivement. Les prix se sont accrus de façon importante depuis le début de 2015 : puisque l'offre de logements de faible hauteur était particulièrement limitée, de nombreux acheteurs se sont livrés concurrence pour obtenir les logements convoités. Le ralentissement prévu de la croissance s'explique par un rééquilibrage du marché, car la récente hausse des prix devrait ramener le niveau des ventes et des inscriptions courantes plus près du point d'équilibre et, du coup, limiter la progression des prix. L'augmentation des nouvelles inscriptions sera soutenue par un accroissement important des achèvements de copropriétés cette année, dont certaines n'ont pas trouvé preneur, et par les propriétaires actuels souhaitant mettre leur logement en vente pour profiter des prix qui se situent à des sommets historiques. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur du degré d'équilibre entre l'offre et la demande, descendra sous la barre des 60 % à l'approche de 2016, selon les prévisions. Ce niveau indique aux intervenants du marché de l'habitation que l'offre future devrait être suffisante et, par conséquent, que la progression des prix sera plus lente.

Les conditions varieront néanmoins selon le type de logement. Il y aura resserrement sur les marchés des maisons individuelles, des jumelés et des maisons en rangée. Les facteurs démographiques fondamentaux permettent de penser que la demande d'immeubles de faible hauteur s'inscrira dans le contexte d'un marché favorable aux vendeurs

[3] Statistique Canada (Enquête sur la population active de mars 2015)

pendant la période visée par les prévisions. Les pressions exercées sur la demande seront probablement attribuables aux propriétaires voulant passer à une maison individuelle d'un cran supérieur et aux nombreux jeunes de la génération Y (personnes nées approximativement entre le début des années 1980 et la fin des années 1990) qui souhaiteront acquérir une maison en rangée ou un jumelé. Beaucoup de jeunes de la génération Y arrivent à l'âge où l'on fonde une famille et où la rémunération est la plus élevée; ils seront donc à la recherche d'une habitation plus grande. Parallèlement au raffermissement de la demande attribuable à l'évolution démographique, l'offre sera faible à cause de la rareté des terrains disponibles pour la construction d'habitations de faible hauteur et du grand nombre de propriétaires d'âge mûr n'ayant pas l'intention de passer à une habitation plus petite à court terme. Par contre, l'écart grandissant entre le prix des logements de faible hauteur et celui des appartements en copropriété pourrait entraîner un revirement de la préférence historique des jeunes familles pour une propriété avec cour arrière.

Dans la RMR d'Oshawa, le prix MLS® moyen des logements existants augmentera de 8,1 % en 2015 et de 4,8 % en 2016 pour s'établir à 420 000 $ et 440 000 $, respectivement. Comme la demande de logements est vigoureuse, le marché demeurera favorable aux vendeurs. Des acheteurs sensibles au prix continueront de migrer vers Oshawa, où les propriétés sont encore relativement abordables.

Les secteurs qui seront les plus prisés sur le marché de la revente de la RGT seront ceux offrant des habitations de faible hauteur à un prix abordable pour les accédants à la propriété. Ces secteurs seront principalement dans la région de l'indicatif 905; il s'agira probablement de Peel, de la région de York et de certaines parties de la région de Durham. En outre, les ménages qui cherchent un logement de faible hauteur en milieu urbain migreront vers des quartiers plus centraux et plus près des transports publics, dans la ville de Toronto. Cela contribuera à maintenir la demande élevée dans la ville. Il est raisonnable de croire que, dans ces sous-marchés, les ventes et la progression des prix seront supérieures à la moyenne.

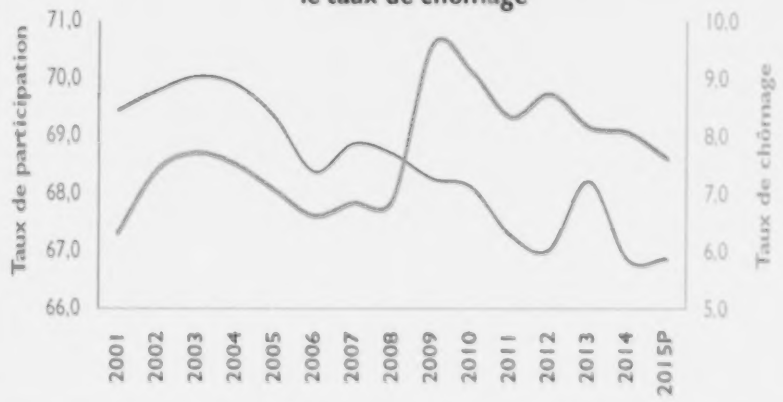
Marché locatif

La demande restera forte sur le marché locatif en 2015 et 2016, car l'offre de logements locatifs neufs est insuffisante, le nombre d'immigrants est élevé et l'emploi est en hausse chez les jeunes de la génération Y. Le taux d'inoccupation moyen des appartements se maintiendra sous la barre des 2 % cette année et l'an prochain. La concurrence de plus en plus vive en provenance des copropriétés offertes en location exercera des pressions sur le taux d'inoccupation moyen cette année; celui-ci devrait monter à 1,9 %, après s'être situé à 1,6 % en 2014.

Le solde migratoire baisse depuis 2011, car un nombre croissant d'immigrants choisissent de s'établir dans l'Ouest canadien. L'an dernier, 29,7 % des immigrants accueillis par le Canada se sont installés dans la RGT, alors que ce taux s'élevait à 47,9 % en 2002[4]. En raison de changements dans l'économie et les politiques migratoires, le solde migratoire de la RGT est descendu à 53 871 personnes en 2014 – son plus

Figure 4

La baisse du taux de participation aidera à réduire le taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions).

[4] Statistique Canada

bas niveau en 20 ans. Les prévisions indiquent que l'immigration vers l'Ouest canadien se résorbera, puisque la conjoncture économique des provinces des l'Ouest est de moins en moins favorable à cause de la baisse des prix du pétrole et que l'économie ontarienne reprend de la vigueur. Ce facteur sera propice à un renforcement de l'immigration dans la RGT en 2015 et par la suite. En outre, le nouveau système fédéral « Entrée express » de recrutement d'immigrants lancé en janvier 2015 devrait accélérer le processus d'immigration et favoriser l'accueil d'un nombre accru d'immigrants dans la RGT. Ceux-ci sont en général locataires pendant les cinq premières années qui suivent leur arrivée au pays. La hausse prévue de l'immigration stimulera donc la demande sur le marché locatif.

Le nombre d'appartements en copropriété achevés devrait monter à mesure que l'année s'écoulera. Certains de ces logements ont été achetés par des investisseurs qui ont l'intention de les offrir en location dès leur achèvement. L'augmentation de l'offre qui en découlera se traduira inévitablement par une hausse de la concurrence à laquelle seront exposés les constructeurs de logements destinés expressément au marché locatif. Par conséquent, le taux d'inoccupation moyen augmentera.

Économie

Le nombre total d'emplois devrait augmenter de 1,7 % à Toronto entre 2014 et 2015, ce qui abaissera le taux de chômage sous la barre des 8 % pour la première fois en sept ans. Cette progression fait suite à une année 2014 sans aucun gain dans l'emploi, durant laquelle l'incertitude a incité les employeurs à embaucher moins de travailleurs. Le resserrement du marché du travail permettra aux revenus d'augmenter au même rythme que l'inflation globale.

La baisse des prix du pétrole nuira à l'économie canadienne. Les répercussions de ce repli varieront cependant d'une province à l'autre. À Toronto, la baisse devrait profiter au secteur de l'énergie. Par ailleurs, les entreprises locales du secteur de la production de biens, qui ont un effet direct sur les exportations, ainsi que les entreprises qui appuient les producteurs de biens verront leurs profits croître sous l'effet du raffermissement de l'économie des États-Unis, du coût plus bas des intrants et de l'affaiblissement du dollar canadien. Cela devrait fournir une base plus solide pour l'embauche et les investissements des entreprises, qui seront également soutenues par des conditions de crédit favorables. Selon l'Enquête sur les perspectives des entreprises du printemps 2015 de la Banque du Canada, « les intentions des firmes d'accroître leurs investissements sont plus répandues parmi celles du Centre du Canada et celles du secteur des services ». L'enquête souligne également que les sociétés ne s'attendent pas à tirer des avantages immédiats des changements macroéconomiques. Ainsi, les gains réalisés au chapitre des investissements des entreprises et de l'embauche dans la région de Toronto ne se matérialiseront que graduellement au cours des prochaines années.

En raison de la réduction temporaire de l'inflation attendue en 2015 et des prix plus bas dans le secteur de l'énergie, les consommateurs auront davantage de liquidités disponibles pour dépenser, ce qui soutiendra le secteur de la vente au détail. Or, cet appui s'atténuera en 2016 sous l'effet d'une remontée du taux d'inflation et des taux d'intérêt. À Toronto, le secteur du tourisme permettra aussi d'augmenter sensiblement les dépenses de consommation, car la ville sera l'hôte des Jeux panaméricains cet été. Ce ne sont néanmoins pas tous les secteurs qui bénéficieront des changements économiques. Il est possible que le secteur financier et le secteur de la fonction publique, dont les revenus sont liés à la performance du secteur de l'énergie, subissent le contrecoup de la baisse des prix du pétrole.

Les avantages prévus en matière d'emploi et de revenu, en comparaison de ce qui est offert dans les provinces de l'Ouest, auront pour effet d'accélérer la croissance démographique dans la RGT. Davantage d'immigrants choisiront vraisemblablement de s'établir à Toronto et moins de Torontois seront tentés de déménager dans l'Ouest canadien. Le solde migratoire, qui est descendu à 53 871 personnes en 2014 – un creux sans précédent en 20 ans – devrait se redresser petit à petit au cours des prochaines années pour se chiffrer en moyenne autour de 60 000 personnes par année.

À Toronto, le taux de participation de la population active est descendu à 66,8 %[5] en 2014, son niveau le plus bas depuis le début des années

[5] Statistique Canada

2000. Ce repli tient principalement au vieillissement de la population, c'est-à-dire au fait que davantage de personnes sont près de la retraite. Toutefois, le taux a également chuté à cause du nombre élevé de travailleurs qui ont cessé de chercher un emploi vu l'hésitation des entreprises à créer de nouveaux postes. Le vieillissement continu de la population aura tendance à faire baisser le taux de participation. En revanche, d'autres tendances non liées au vieillissement, telles que la croissance du solde migratoire et du niveau de confiance des consommateurs, exerceront des pressions à la hausse sur le taux de participation au cours des prochaines années. Globalement, la diminution du taux de participation aidera à réduire le taux de chômage. En outre, la sortie de travailleurs âgés de la population active encouragera un jour ou l'autre les entreprises à embaucher davantage de jeunes et de personnes d'âge moyen, groupes d'âge dominants pour les achats de logements. Par ricochet, cela soutiendra la demande de logements.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2015	2,97
	Changement de 2014 T1	-0,17
	2014	3,14
	2015 (P)	2,30 - 3,50
	2016 (P)	2,40 - 4,00
5 ans	T1 2015	4,76
	Changement de 2014 T1	-0,40
	2014	4,88
	2015 (P)	4,00 - 5,50
	2016 (P)	4,20 - 6,20

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1 trimestre de 2015

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel.
Emploi	L'amélioration de la situation du marché du travail soutiendra les mises en chantier d'habitations en 2015.
Revenus	Le resserrement du marché du travail permettra aux revenus de croître au même rythme que l'inflation, ce qui réduira l'impact de la hausse des prix et alimentera la demande de logements pour propriétaire-occupants.
Migration nette	Les immigrants internationaux resteront le principal moteur de la migration nette en 2015 et en 2016.
Marché de la revente	En raison d'un resserrement du marché de la revente, la demande excédentaire sur ce marché débordera sur le marché du neuf en 2015. Le marché sera plus équilibré en 2016, ce qui limitera la demande de logements neufs et, par conséquent, les mises en chantier d'habitations.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

- Bien que les prix plus bas du pétrole soient globalement une bonne nouvelle, la croissance mondiale s'est avérée décevante au premier trimestre. Il existe un risque de faiblesse économique mondiale prolongée et d'une progression très lente, voire négative, des prix.
- L'expansion des économies de marché émergentes (EME) pourrait décevoir. En Chine, les projections de croissance économique ont été révisées à la baisse, plus près de 7 %.
- Même si un atterrissage en douceur du marché de l'habitation continue d'être le scénario le plus probable, les prix quasi records des habitations et le niveau d'endettement élevé des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables aux chocs défavorables. Si de tels chocs se produisaient, une correction désordonnée des déséquilibres touchant les ménages pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur d'autres pans de l'économie et sur l'inflation.
- Le nombre de logements achevés et invendus est légèrement supérieur à la moyenne historique pour la RMR de Toronto, tandis que le taux d'inoccupation des logements locatifs se situe sous la moyenne. Cependant, une saine gestion des stocks est nécessaire pour éviter que les copropriétés en construction à l'heure actuelle demeurent invendues au moment de leur achèvement.
- Un des facteurs de risque favorables pour nos perspectives est lié à la croissance économique aux États-Unis. Si celle-ci était plus forte que prévu, elle profiterait aux exportateurs canadiens et donnerait probablement lieu à une demande de logements plus vive que ne le laissent entrevoir les prévisions.

Résumé des prévisions RMR de Toronto Printemps 2015							
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	10 699	9 421	8 830	7 700	-12,8	7 000	-9,1
Logements collectifs	37 406	24 126	20 099	24 700	22,9	25 800	4,5
Jumelés	2 253	1 874	1 530	1 100	-28,1	1 000	-9,1
Maisons en rangée	5 536	4 103	3 861	5 050	30,8	4 500	-10,9
Appartements	29 617	18 149	14 708	18 550	26,1	20 300	9,4
Tous types de logement confondus	48 105	33 547	28 929	32 400	12,0	32 800	1,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	672 318	756 537	835 485	881 500	5,5	900 000	2,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	577 900	625 990	663 990	696 000	4,8	707 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (1997=100) (Toronto-Oshawa)	5,1	2,5	2,1	1,5	-	1,0	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	88 157	88 946	93 278	93 400	0,1	90 000	-3,6
Nouvelles inscriptions MLS®	158 982	157 289	156 890	158 500	1,0	162 000	2,2
Inscriptions en vigueur MLS®	17 931	18 325	16 832	16 400	-2,6	17 000	3,7
Prix MLS® moyen ($)	498 973	524 089	566 491	595 000	5,0	605 000	1,7
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,7	1,6	1,6	1,7	0,1	1,9	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 183	1 213	1 251	1 260	0,7	1 265	0,4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	2 960 600	3 092 100	3 087 400	3 140 000	1,7	3 190 000	1,6
Croissance de l'emploi (%)	1,3	4,4	-0,2	1,7	-	1,6	-
Taux de chômage (%)	8,7	8,1	8,0	7,6	-	7,3	-
Migration nette	62 721	61 386	53 871	59 500	10,4	63 000	5,9

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI.
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions RMR d'Oshawa Printemps 2015							
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 155	887	1 141	1 180	3,4	1 100	-6,8
Logements collectifs	648	497	530	945	78,3	775	-18,0
Tous types de logement confondus	1 803	1 384	1 671	2 125	27,2	1 875	-11,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	407 418	444 141	451 168	486 000	7,7	511 000	5,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	377 990	408 445	408 900	440 000	7,6	462 000	5,0
Marché de la revente							
Ventes MLS®	10 288	10 019	10 343	10 500	1,5	10 100	-3,8
Nouvelles inscriptions MLS®	15 349	14 721	14 653	14 750	0,7	14 950	1,4
Inscriptions en vigueur MLS®	1 547	1 293	1 149	1 100	-4,3	1 200	9,1
Prix MLS® moyen ($)	333 202	354 547	388 610	420 000	8,1	440 000	4,8
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	2,1	1,8	1,9	5,6	1,9	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	939	985	1 010	1 030	2,0	1 055	2,4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	190 000	194 500	201 400	207 000	2,8	211 000	1,9
Croissance de l'emploi (%)	0,5	2,4	3,5	2,8	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	8,7	7,5	7,1	6,5	-	6,2	-

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

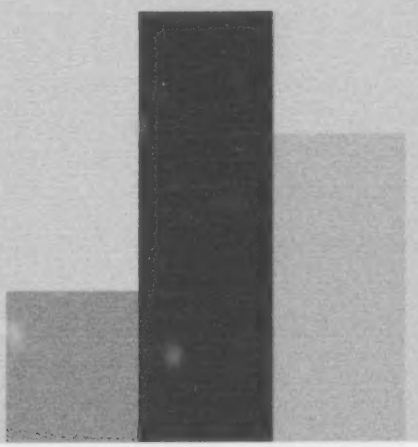
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64321_2015_B01